

**第29周**

# 西安市场周报

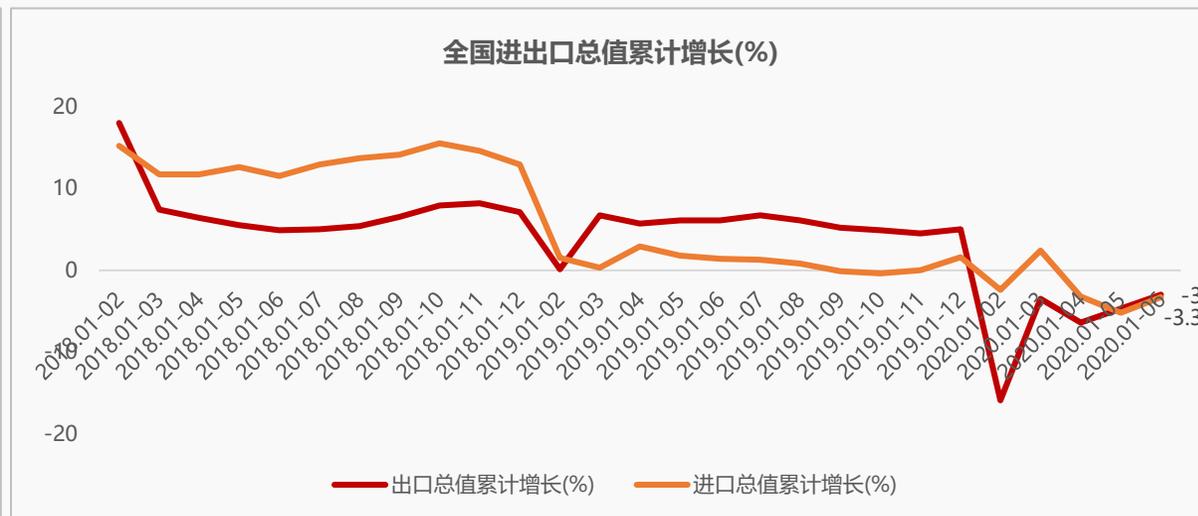
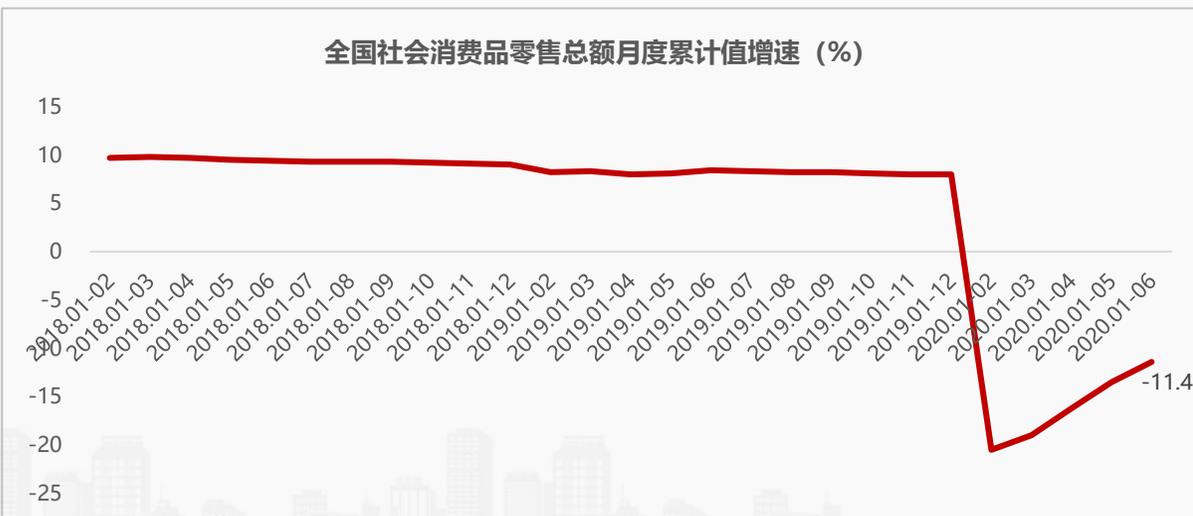
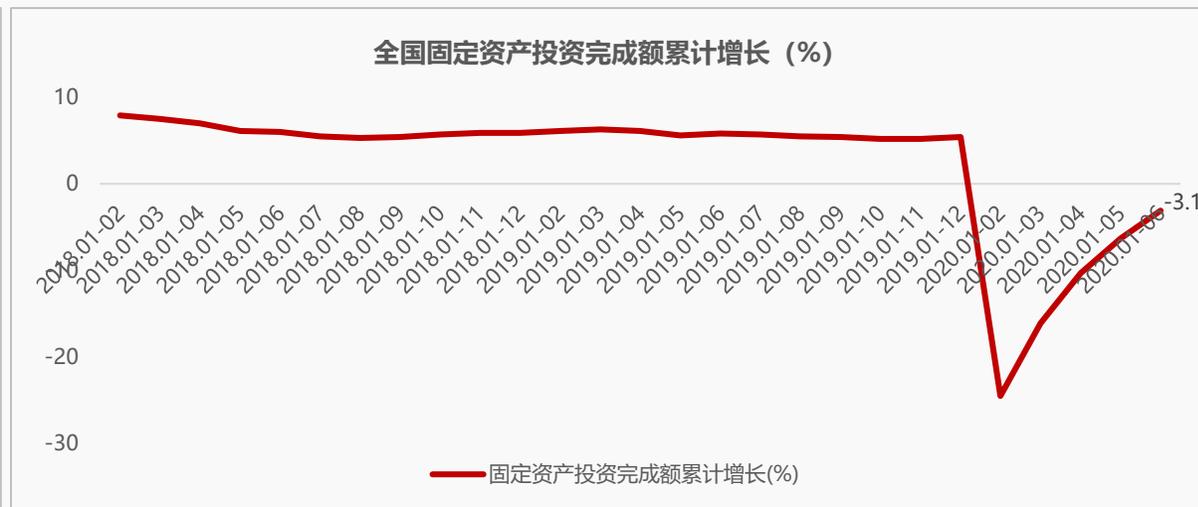
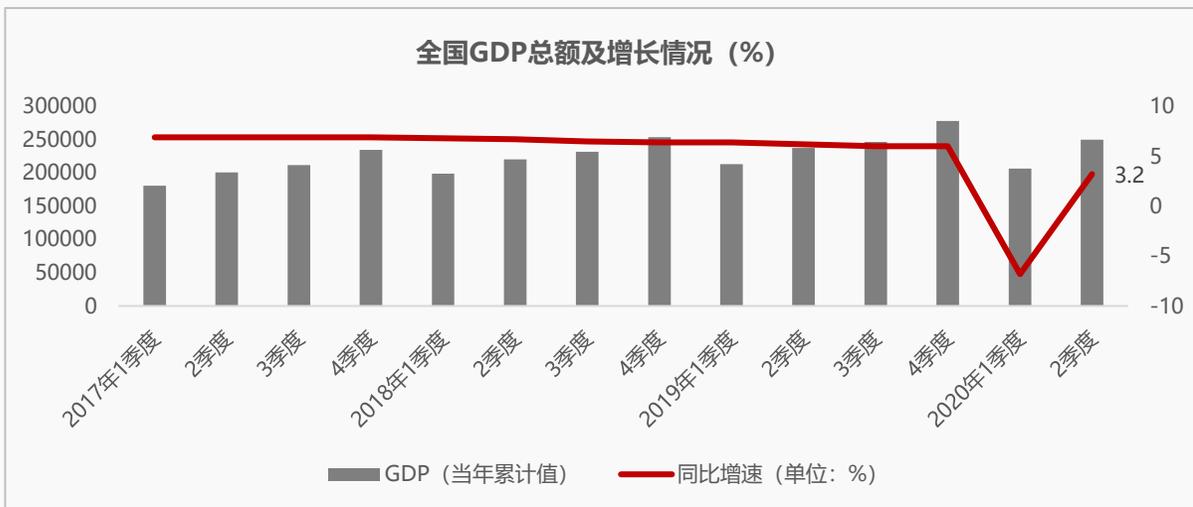
【2020.7.13-2020.7.19】



# PART 01 宏观环境



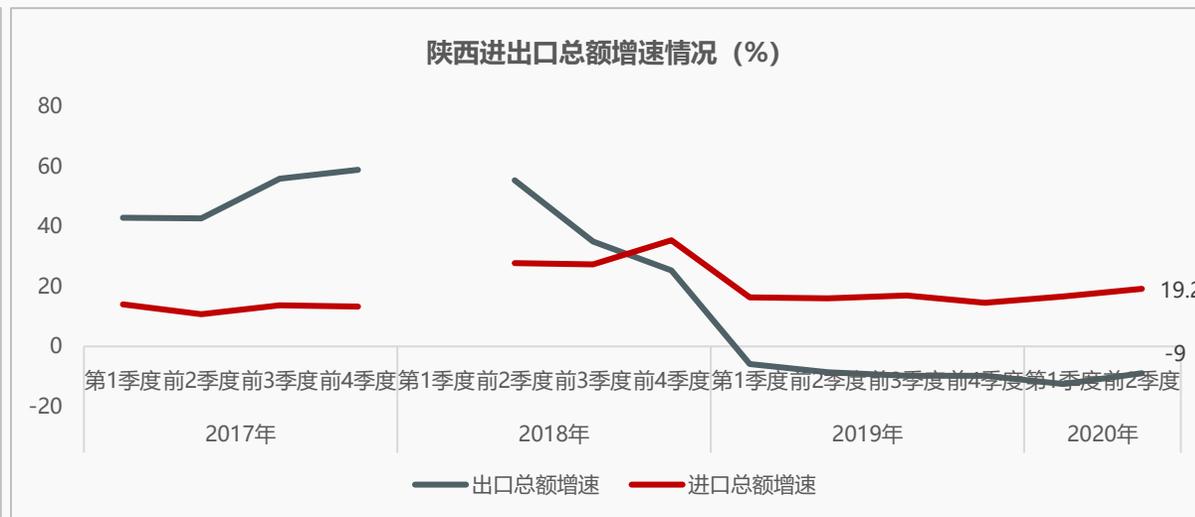
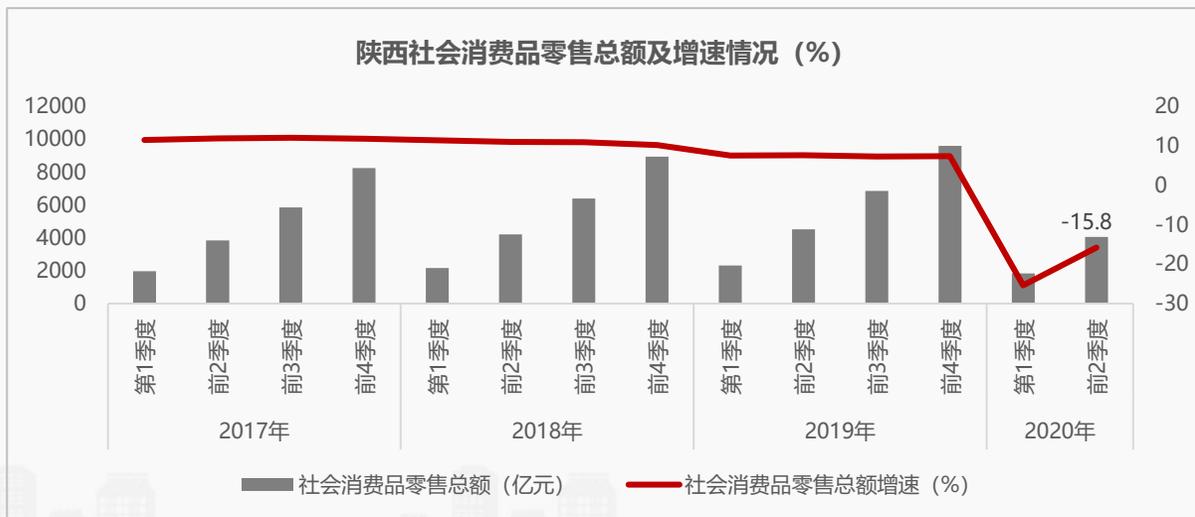
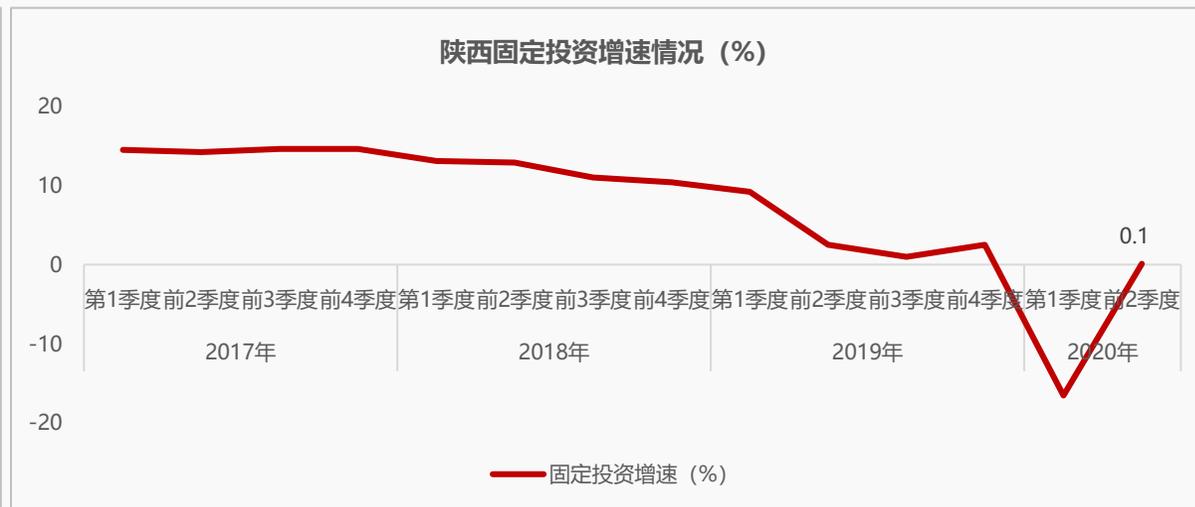
受新冠疫情影响，2020年中国及全球经济受到严重冲击，我国一季度GDP增长跌至-6.8%，二季度随着疫情缓解，“三驾马车”出现好转，显示国内经济正在加快复苏，但受到疫情反弹的不确定性和外部贸易、地缘政治紧张等因素影响，经济下行压力犹存，为此两会中全国经济增长不设目标，全国经济重点在于保量提质保民生



自2月跌入低谷后，3月以来房地产投资、商品房销售面积、新开工面积强势反弹，其中房地产投资、住宅投资同比已然转正，土地成交总价款同比上涨5.9%，为经济平稳发展提供重要支撑



上半年陕西GDP增速-0.3%，高出全国经济水平1.3个百分点，其中固投已然转正、进口持续走强，然而社消、进口等指标依然处于负增长，在疫情反弹影响下，全省经济运行压力有增无减





央行开展逆回购操作、1年期MLF操作，释放4500亿元保证货币流动性；银保监会发声，严禁资金违规流入股市、楼市，有助于刺激实体经济健康发展

## 金融政策

### 央行

7月13日，央行进行500亿元7天期逆回购，中标利率为2.20%，与此前持平。因当日无逆回购到期，当日实现净投放500亿元；

7月15日，央行开展4000亿元1年期MLF操作，中标利率2.95%，与上次持平。此次MLF操作是对本月两次MLF到期和一次定向中期借贷便利（TMLF）到期的续做。

### 银保监会

7月14日，银保监会官网发布消息称，为进一步巩固深化影子银行和交叉金融业务整治成果，坚决纠正资金空转、脱实向虚等行为，提高银行业保险业支持“六稳”“六保”的质效。

**严禁多层嵌套投资，资金违规流入股市、楼市再被提及。**

## 各地楼市收紧政策频频出台，郑州开展楼市专项整治，净化房地产市场环境；内蒙古调整公积金贷款政策，确保刚需置业；深圳出台八条重磅调整新政，促进楼市平稳健康发展

### 郑州

7月13日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《关于在全市开展房地产市场秩序专项检查工作的通知》。

**检查时间：**7月13至8月23日自查，8月24日至31日抽查。

**检查对象：**抽查房地产开发项目不少于在售项目的80%，房地产经纪机构不少于备案的10%，估价机构不少于备案的20%。

#### 检查内容：

经纪机构是否存在未按要求进行备案，违规开展房地产经纪业务等违规行为；

**开发企业是否存在捂盘惜售或者变相囤积房源，达到商品房预售条件，不及时办理预售许可证等违法违规行为；**

#### 政策解读：

此通知有助于打击房地产市场存在的违法违规行，进一步净化房地产市场环境，确保购房者合法权益。

### 内蒙古

7月14日，内蒙古自治区住房资金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款相关政策的通知》。该通知从2020年8月1日起执行。

**取消借款人“同户籍”家庭成员购房也可使用公积金贷款的政策；**

**停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。**

#### 政策解读：

内蒙古收紧公积金贷款政策，有利于确保刚需家庭置业，使房子回归居住属性。

### 深圳

7月15日，深圳市发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。

**深户居民家庭、成年单身人士（含离异）须在本市落户满3年，且能提供购房之日前在本市连续缴纳36个月及以上个税或社保，方可购买商品住房；**

夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

**购房人家庭名下在本市无房但有住房贷款记录的，购买普通住房的贷款首付款比例不低于50%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于60%；**

**个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年；**

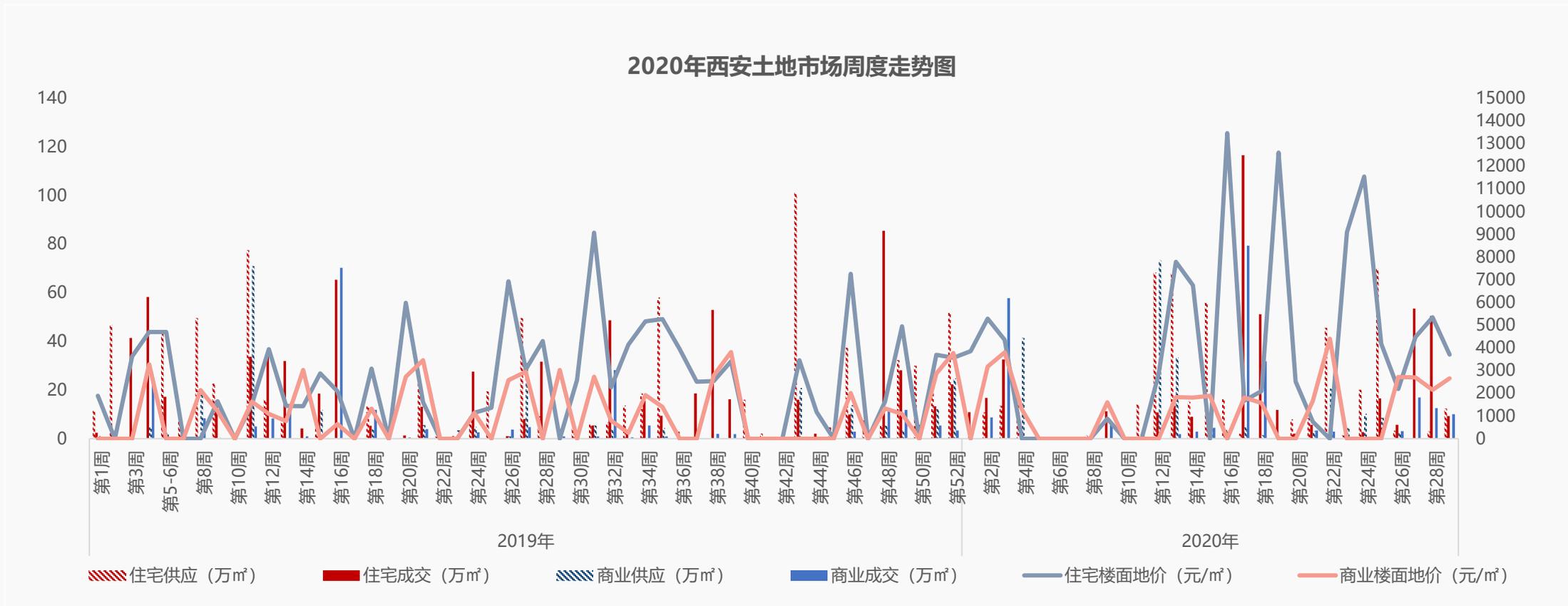
#### 政策解读：

此文件涉及调整商品住房限购年限、完善差别化住房信贷措施、细化普通住房标准、加强热点楼盘销售管理、推行房屋抵押合同网签管理、加大二手房交易信息公开力度等8个方面，旨在给楼市降温，促进房地产市场平稳健康发展。

# PART 02 房地产市场



## 土地供应回升，经营性用地成交量跌价涨



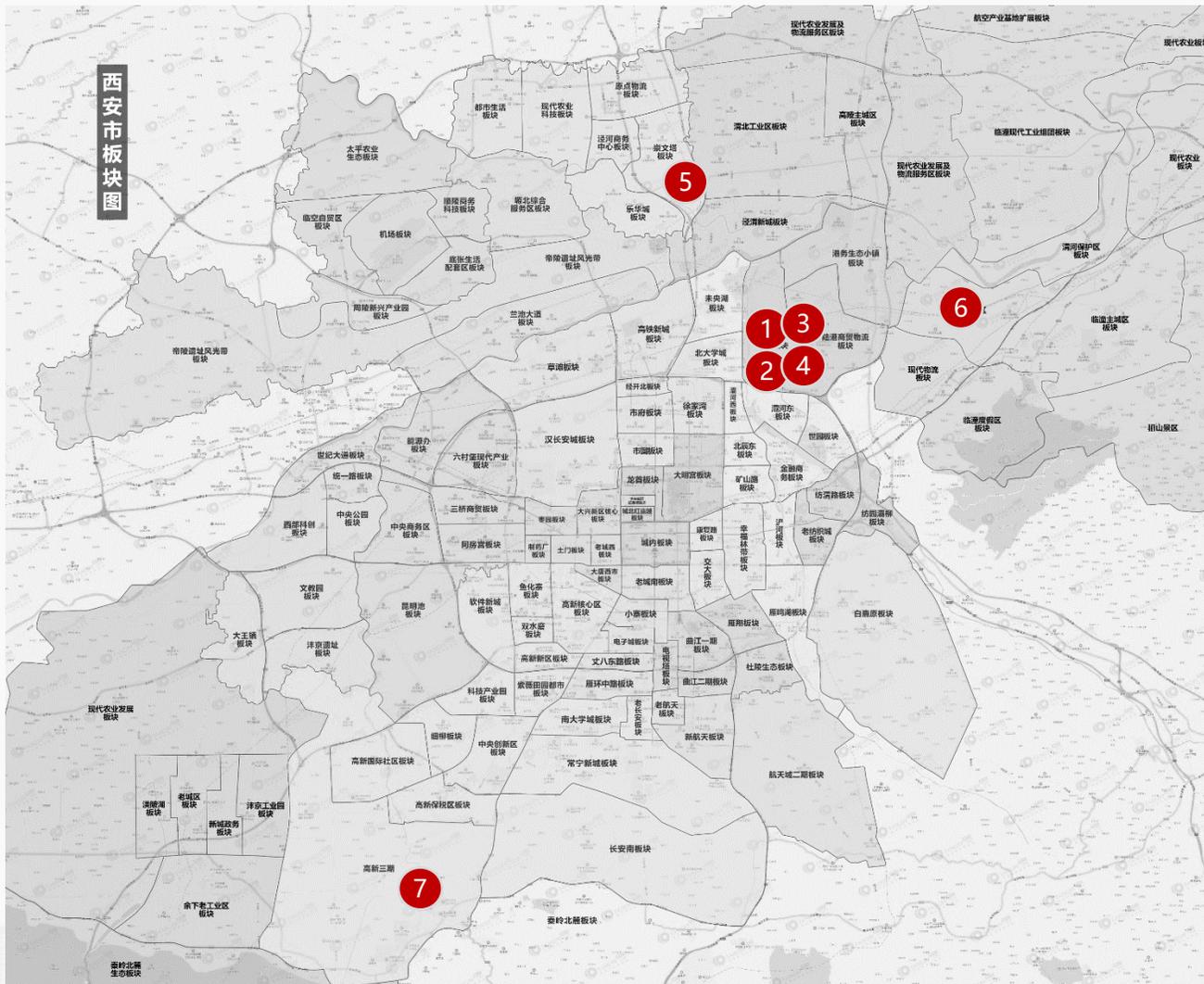
- ◆ **供应**：本周土地供应3宗，供应面积12.43万 $m^2$ （约186.5亩），环比上涨314%；
- ◆ **成交**：本周土地成交7宗，成交面积17.41万 $m^2$ （约261.2亩），环比下降72.4%；控规建面503345 $m^2$ ；楼面地价5480元/ $m^2$ ，环比上升20.4%。



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m <sup>2</sup> )
城南	1	YT3-21-52	雁塔区含光路以西、电子一路以北、西安美术学院以南	52.2	商住	1.2-6.1	211982
航天	2	HT01-31-9	航天基地航新路以东、航腾路以南、望月路以西、航飞路以北	69.6	住宅	≤1.5	69507.4
经开	3	JK2-9-17	经济技术开发区凤城九路北侧、民经一路东侧	64.8	住宅	≤3.4	146652



本周西安成交7宗，共261.2亩土地，其中住宅用地4宗，面积139.5亩；商服用地4宗，面积121.7亩；典型地块为临潼成交的1宗146亩开发用地，经过13轮竞价，由陕西诚林置业溢价20.24%以5亿元摘得，宗地由2个地块组成，其中住宅地块面积77.2亩，商服用地68.4亩



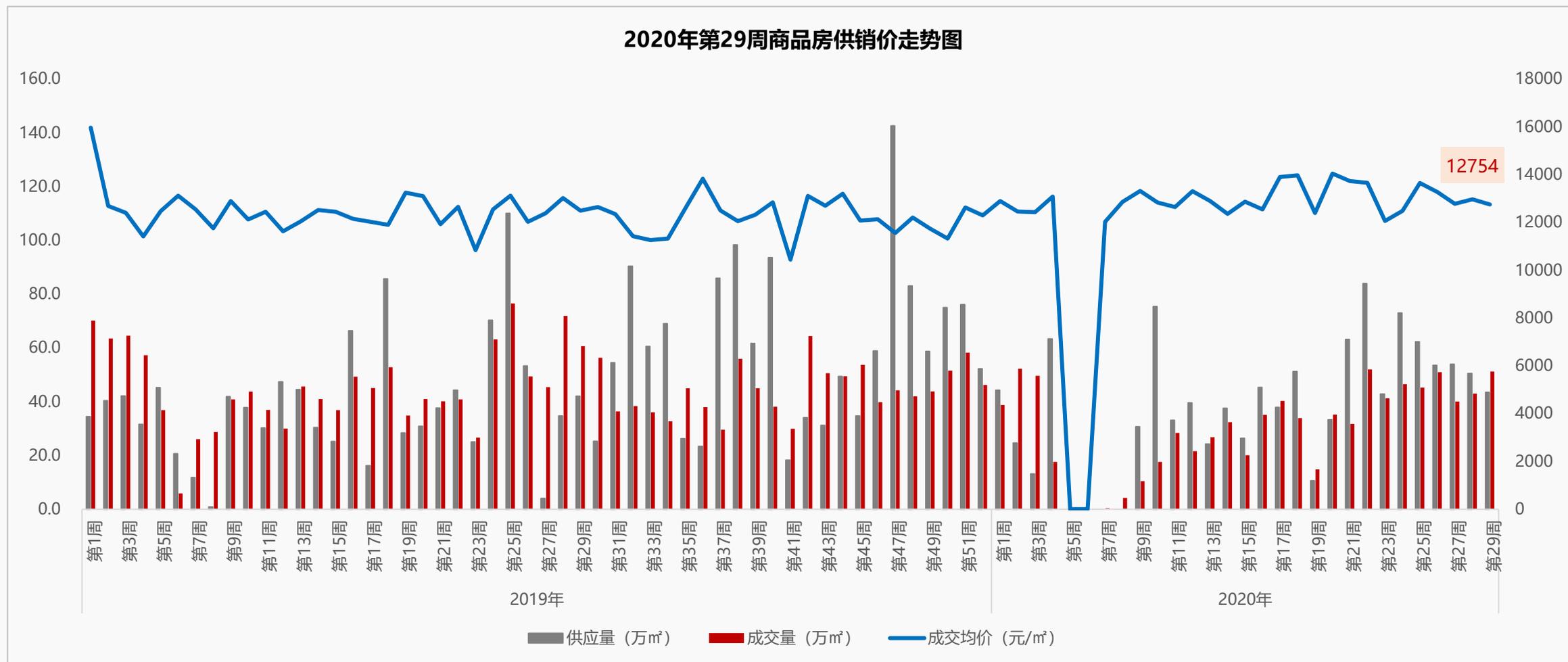
区域	序号	宗地编号
港务	1	GW1-17-12
	2	GW1-17-13
	3	GW1-17-14
	4	GW1-17-15
空港	5	XXKG-DZ04-26
临潼	6	LT1-(99)-370
高新	7	GX3-26-11

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
1	港务	GW1-17-12	国际港务区潘骞路以南、柳林路以东	37.9	住宅	≤2.5	26560	26560	701	4206	西安国际陆港文兴置业有限公司
2		GW1-17-13	国际港务区潘骞路以南、杏渭路以西	15.1	住宅	≤2.5	10550	10550	697	4182	
3		GW1-17-14	国际港务区潘骞路以南、杏渭路以西	9.3	住宅	≤2.5	6450	6450	697	4184	
4		GW1-17-15	国际港务区柳新路以北、杏渭路以西	6.1	商服	≤2.6	3020	3020	493	2842	
5	空港	XXKG-DZ04-26	空港新城安化路以东、兴化街以南、安仁路以西、慈恩大街以北	30.1	商服	1.2-1.7	7543	7543	251	2215	西咸新区空港新城安居置业有限公司
6	临潼	LT1-(99)-370	临潼区新区、西邻黄金大道、南邻秦汉大道、北邻秦汉北一路	68.4	商服	≤3.49	42000	50500	347	1730	陕西诚林置业有限责任公司
				77.2	住宅	≤2.58					
7	高新	GX3-26-11	高新区西太路以西、规划三十三路以南	17.2	商服	≤5.5	11378	11378	662	1806	陕西巨安润禾不动产管理有限公司

# PART 03 数据楼市



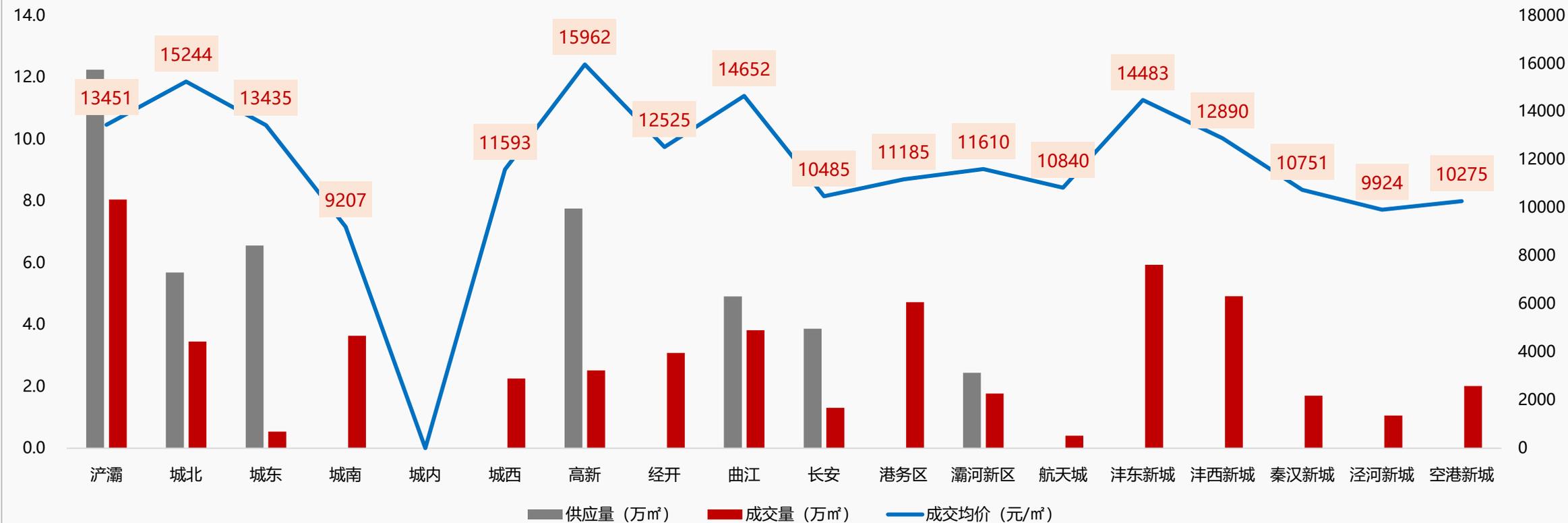
## 本周西安商品房供应环比下降，成交量涨价稳



◆ 2020年第29周，商品房供应量43.4万m²，环比下降14%，同比上涨3.3%；成交量51.2万m²，环比上涨18.9%，同比下降15.6%；成交价格12754元/m²，环比下降1.7%，同比上涨2.1%。

## 浐灞以12.2万m<sup>2</sup>的供应量、8万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

### 2020年第29周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞以12.2万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是高新和城东，分别供应7.8万m<sup>2</sup>和6.6万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣东新城、沣西新城居前三位，依次成交8万m<sup>2</sup>、5.9万m<sup>2</sup>和4.9万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是高新15962元/m<sup>2</sup>，城北15244元/m<sup>2</sup>及曲江14652元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供销环比双涨、同比双降，成交价运行平稳；紫薇万科大都会荣登周度销售面积NO.1

### 2020年第29周普通住宅供销价走势图



### 第29周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	紫薇·万科大都会	480,073,933	37998.41	12634
2	中南·君启	263,730,041	15997.79	16485
3	中海·曲江大城	218,311,371	14307.48	15259
4	金科博翠天宸	163,131,830	13455.13	12124
5	绿城西安全运村	135,508,885	12640.90	10720

- ◆ 2020年第29周，普通住宅供应量22.4万㎡，环比上涨11.9%，同比下降3.2%；成交量33.1万㎡，环比上涨16.3%，同比下降25.5%；成交价格13479元/㎡，环比下降0.7%，同比上涨11.9%；
- ◆ 本周紫薇万科大都会、中南君启、中海曲江大城销售面积居排行前三位。

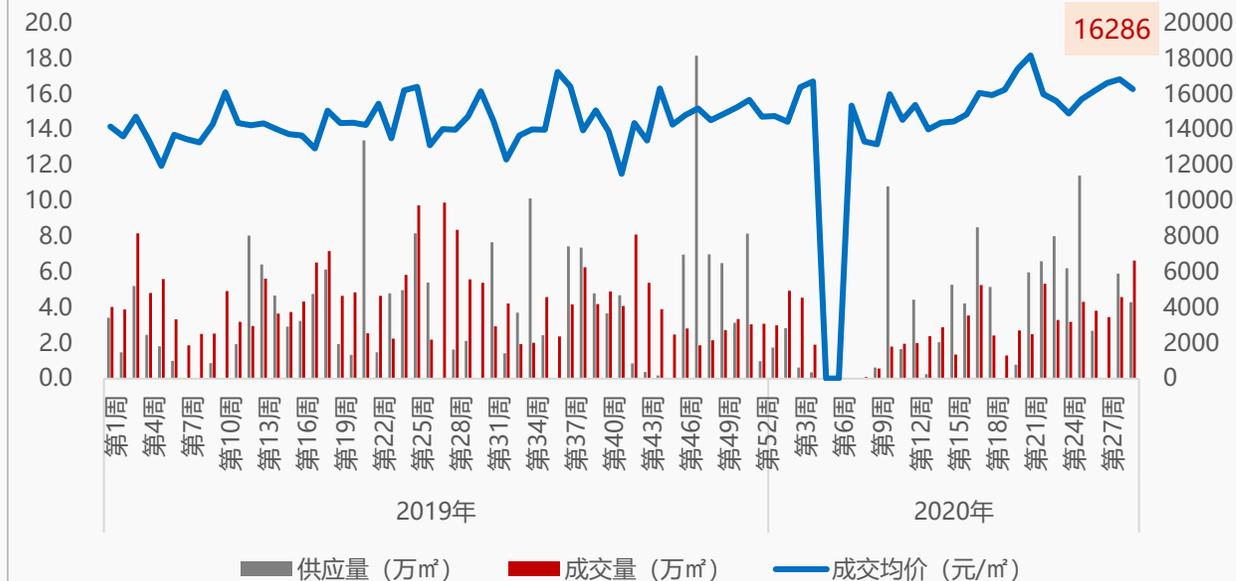
## 浐灞以6万m<sup>2</sup>的供应量、5.2万m<sup>2</sup>的成交量位居全市之首，高新价格继续领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周浐灞以6万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是城东和长安，分别供应5.8万m<sup>2</sup>和3.7万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣西新城、沣东新城居前三位，依次成交5.2万m<sup>2</sup>、4.7万m<sup>2</sup>和4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17814元/m<sup>2</sup>、城南17219元/m<sup>2</sup>及城北15508元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房供应下降，成交量涨价跌；浐灞、港务区、高新成交居全市前三位

### 2020年第29周洋房供销价走势图



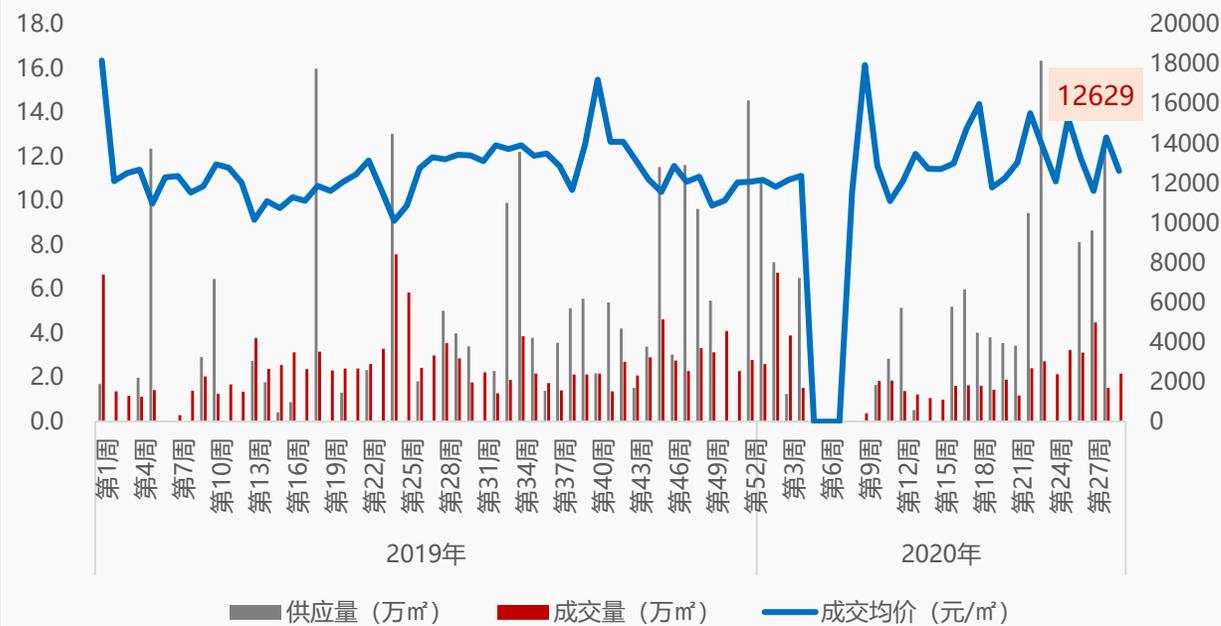
### 第29周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	天地源龙湖·春江天境	170,632,229	9152.65	18643
2	华润置地·未来城市	107,529,187	8230.94	13064
3	绿地西安世界中心	41,764,267	3701.01	11285
4	中建·锦绣天地	57,769,439	3630.64	15912
5	金地中心风华	70,131,650	3600.74	19477

- ◆ 2020年第29周，洋房供应量4.3万㎡，环比下降27.2%，同比上涨102.7%；成交量6.6万㎡，环比上涨44.5%，同比上涨18.9%；成交价格16286元/㎡，环比下降3.3%，同比上涨10.4%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以2.5万㎡的供应量居首位，其次是曲江，供应1.8万㎡；成交量方面：浐灞、港务区、高新居前三位，依次成交1.4万㎡、1.2万㎡和1.1万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新19186元/㎡，城西19006元/㎡及曲江18972元/㎡。

## 本周公寓无供应，成交量涨价跌； 沔东新城、高新、城南成交居全市前三位

### 2020年第29周公寓供销价走势图



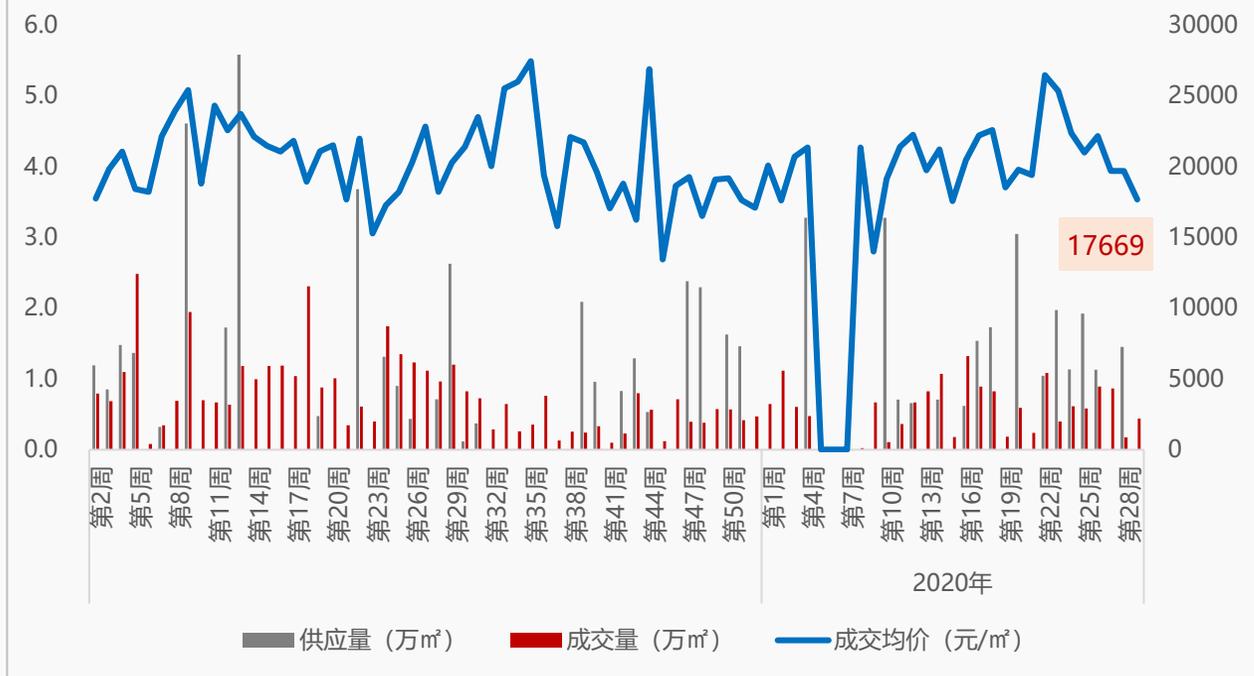
### 第29周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地独角兽公园	43,425,853	3693.66	11757
2	金地未来域	29,623,606	2551.69	11609
3	富力环球商贸港	10,960,758	1712.40	6401
4	瑞斯丽·悦庭	9,613,121	1146.30	8386
5	香榭御澄	33,914,342	1110.41	30542

- ◆ 2020年第29周，公寓无供应；成交量2.2万㎡，环比上涨42.4%，同比下降24.3%；成交价格12629元/㎡，环比下跌11.8%，同比下跌6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：沔东新城、高新和城南居前三位，分别成交0.5万㎡、0.35万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是航天城19607元/㎡，高新19177元/㎡及城西18047元/㎡。

## 本周别墅无供应，成交量涨价跌；空港新城、经开、浐灞成交居全市前三位

### 2020年第29周别墅供销价走势图



### 第29周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	福星惠誉美术城·云玺	12,377,927	1060.80	11668
2	碧桂园·文景府	20,239,865	923.18	21924
3	绿地西安世界中心	13,603,985	790.81	17203
4	金辉·崇文府	4,636,836	340.71	13609
5	万科·悦湾	7,025,741	323.82	21696

- ◆ 2020年第29周，别墅无供应；成交量0.4万㎡，环比上涨155.6%，同比下降63.5%；成交价格17669元/㎡，环比下降10.3%，同比下降12.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：空港新城、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.2万㎡、0.1万㎡和0.05万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是沣东新城23185元/㎡，浐灞22885元/㎡及经开21924元/㎡。

## 本周商业供应缩水，成交量跌价涨；曲江、浐灞、空港新城成交居全市前三位

### 2020年第29周商业供销价走势图



### 第29周商业销售面积排行

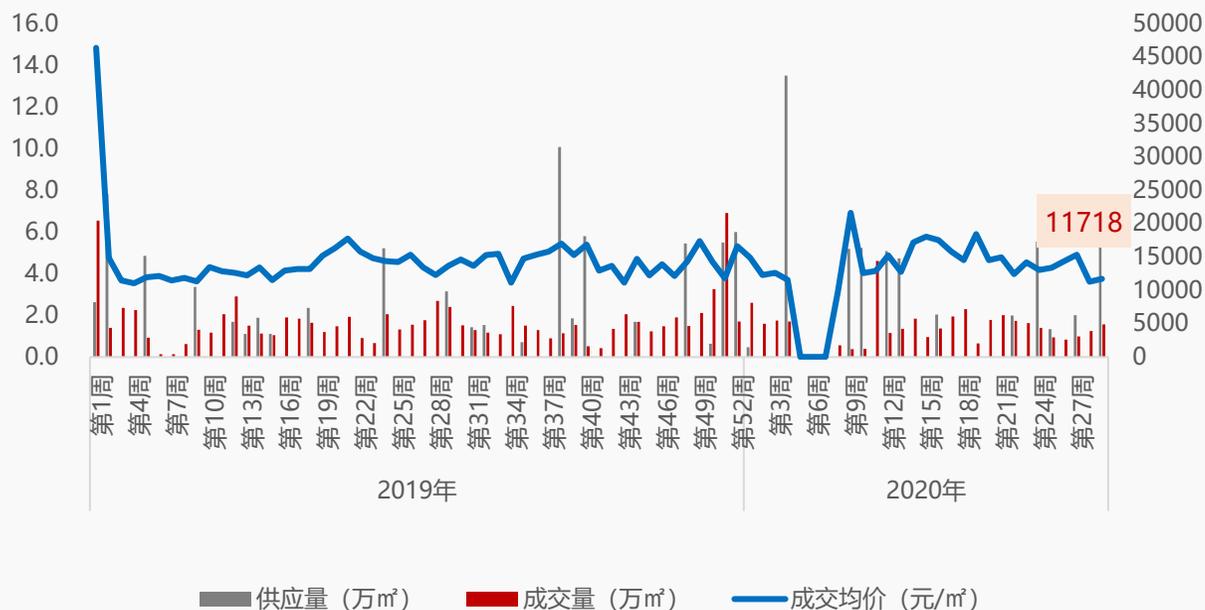
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	中海·曲江大城	50,852,599	1812.81	28052
2	富力环球商贸港	9,705,127	1521.18	6380
3	曲江6号	7,424,923	1211.49	6129
4	保利·心语花园	8,826,177	1178.23	7491
5	金科·世界城	12,093,143	1055.95	11452

◆ 2020年第29周，商业供应量1.5万㎡，环比下降50.1%，同比下降64.9%；成交量1.6万㎡，环比下降44.6%，同比下降22.5%；成交价格17961元/㎡，环比上涨39.9%，同比上涨6.4%；

◆ 分区域来看：供应量方面：高新以0.5万㎡的供应量居首位，其次是浐灞和城东，分别供应0.4万㎡和0.3万㎡；成交量方面：曲江、浐灞和空港新城成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.24万㎡和0.15万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城西83101元/㎡，城南35586元/㎡及长安26282元/㎡。

## 本周办公供应放量，成交量涨、价格低位小幅回升；高新、城西、曲江成交居全市前三位

### 2020年第29周办公供销价走势图



### 第29周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	白桦林·团圆	62,270,896	6419.68	9700
2	摩尔中心	21,418,385	1688.74	12683
3	万科高新华府	17,955,615	1470.91	12207
4	太和时代广场	13,696,688	1007.08	13600
5	启迪中心	8,000,000	579.36	13808

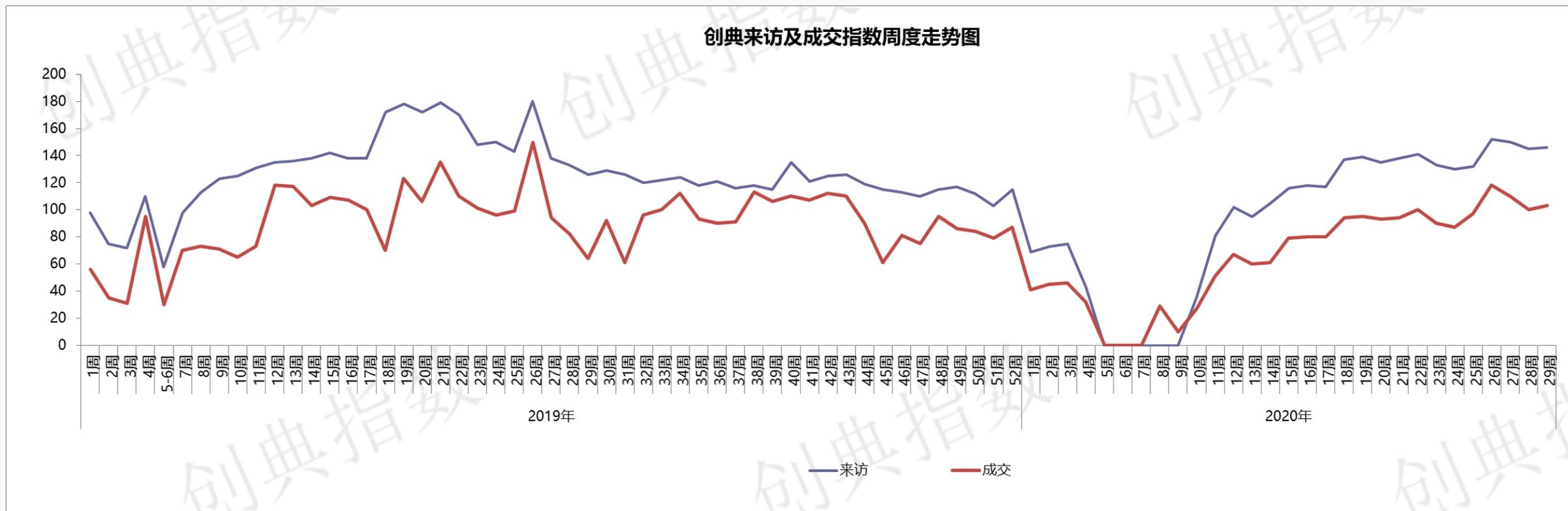
- ◆ 2020年第29周，办公供应量6.7万㎡，同比上涨112.8%；成交量1.6万㎡，环比上涨25.5%，同比下降35.1%；成交价格11718元/㎡，环比上涨3.7%，同比下降14.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：高新以5.5万㎡的供应量居首位，其次是曲江，供应1.3万㎡；成交量方面：经开、高新、城西成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.5万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江23878元/㎡，浐灞13665元/㎡及高新12623元/㎡。

# PART 04 创典监测



## 楼市稳定前行，项目到访量、成交量微幅波动

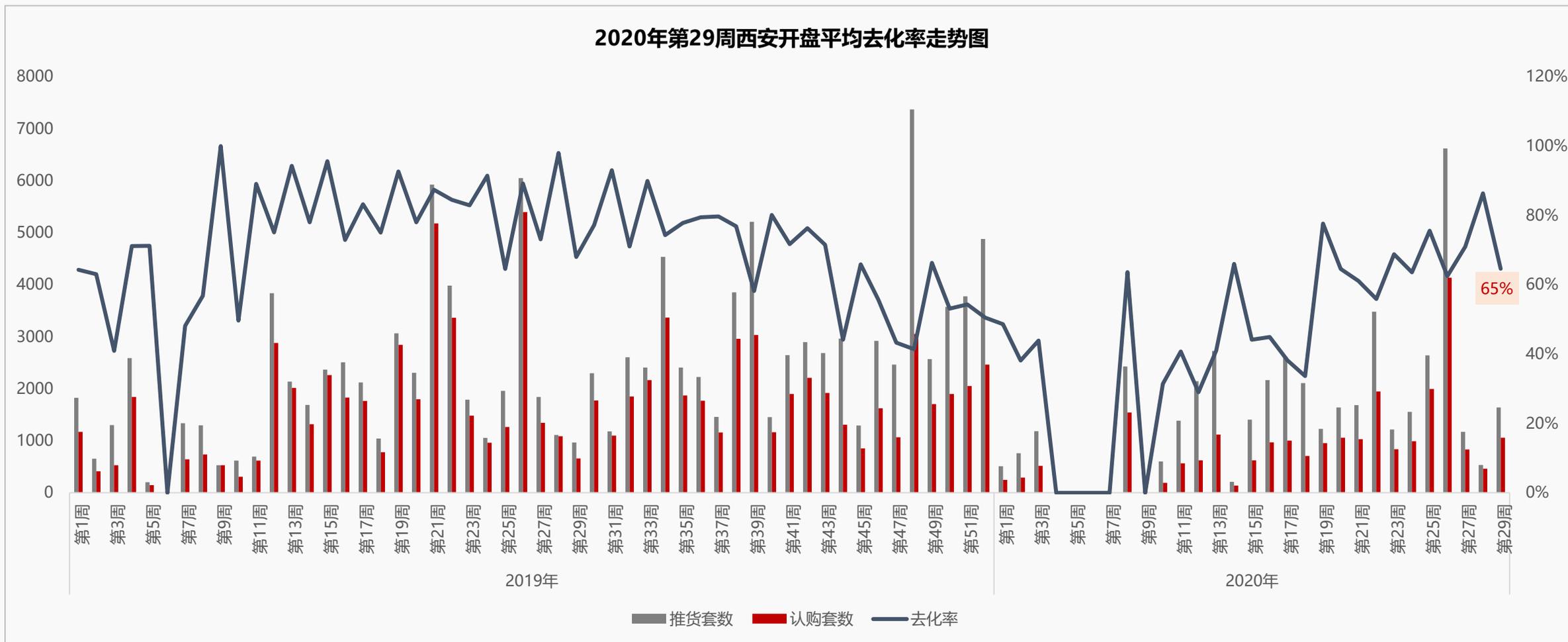
创典指数显示：第29周项目来访指数146，环比微升1%，成交指数103，环比上涨3%。



(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

## 西安开盘项目个数、推货量、成交量小幅回升，去化率跌至65%，整体处于较高水平

2020年第29周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第29周，西安合计7个项目开盘，整体推货量1640套，去化量1060套，去化率65%，环比下降21个百分点，其中合悦华府、当代境MOMA、奥园和悦府去化率均不足5成，拉低全市整体去化水平。

## 2020年第29周西安开盘项目一览表

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	开盘方式	物业类型	户型	推出面积 (m <sup>2</sup> )	推货量	认购数	去化率	成交均价	装修类型
7.14	经开	合悦华府	1#、15#-17#	线下开盘	洋房	三室、四室	111-143	256	120	47%	12979	毛坯
7.17-7.18		世茂璀璨倾城	10#	摇号	高层	两室、三室、四室	83-137	269	238	88%	12580	精装
			12#、17#	摇号	洋房	三室、四室	116-144	108	93	86%	15350	精装
7.16	浐灞	当代境MOMA	2#、3#	摇号	高层	三室、四室	103-133	308	126	41%	14398	精装
7.18	高新	蓝庭序	4#	线下开盘	高层	三室	97-141	132	73	55%	16174	精装
7.17	城南	奥园和悦府	2#、4#	线下开盘	高层	三室、四室	121-190	288	131	45%	18311	精装
7.17-7.18	曲江	万科城市之光	1#	摇号	高层	两室、三室	91-108	184	184	100%	15649	精装
7.18	城西	保亿公元印	6#	摇号	高层	三室、四室	121-212	95	95	100%	14970	精装

**本周无价格公示信息!**



本周主城区新增15个取证项目，新增供应面积35.8万方，住宅供应28.7万方，新批房源4099套，住宅2156套

	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	交付标准	备案价 (元/m <sup>2</sup> )
主城区	高新	2018296	万科翡翠天誉	12#	商业	24	2542.37	—	—
	曲江	2020230	大华·公园世家	21#,22#,23#,28#,29#	住宅	258	36542.05	精装	15846
		2020236	融创·曲江印	3#	办公	34	12545.8	—	—
	城东	2020231	恒志云都	8#	其他	146	4229.47	—	—
					商业	20	2210.54	—	—
					住宅	330	44554.23	精装	19600
		2020235	曲江国风世家	3#	商业	6	1153.97	—	—
					住宅	124	13403.14	毛坯	11445
	浐灞	2020232	未央金茂府	11#,12#,15#,27#	住宅	100	16100.76	精装	24401
		2020233	世园·林语	10#,13#,17#,18#,6#	商业	23	982.41	—	—
					住宅	277	37386.69	毛坯	12436
	2020239	万科·璞悦	11#,12#,14#	住宅	180	21512.17	精装	17303	
	灞河新区	2020237	中粮悦尚锦云	8#,9#	住宅	72	9224.44	毛坯	12931
	城北	2020234	中南·君启	3#,5#	住宅	215	32983.12	精装	18695
		2020240	融创观唐宸院	13#	车位	1526	40094.18	—	—
2020241		紫薇东进	7#	其他	1	20.88	—	—	
				商业	24	4526	—	—	
				住宅	440	38867.88	毛坯	10215	
2020238	旭辉国悦府	10#,11#,8#,9#	商业	19	590	—	—		
长安	CA20015	绿地城	73#	商业	20	2179.28	—	—	
	CA20016	中南春风南岸	18#,9#	住宅	260	36509.9	精装	17228	

## 【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过19年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员2000余人，2019年代理销售额300亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

## 【联系方式】

联系电话：88450100

公司地址：西安市高新区唐延路旺座现代城B座21层（整层）

公司网址：<http://www.trenda.cn>

## 【免责声明】

本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。